

## LA MISURA DEL VALORE

### LE UNITA' DI MISURA DEL VALORE: IL LINGUAGGIO, LE QUANTITA' FISICHE STANDARD, LA MONETA

Abbiamo già citato Protagora che definì l'uomo un animale misuratore. I contenuti di verità dell'affermazione sono grandissimi. Il paragrafo è destinato a dissertare sui mezzi di misura quali metriche e sulle corrispondenti unità (di misura). Meditando sull'argomento è stata una scoperta per noi stessi annoverare - oltre gli strumenti quantitativi e quelli monetari - anche il linguaggio come mezzo di misura, nella doppia manifestazione fonetica (parola) e grafica (scrittura). Invero, si è approdati al linguaggio per un riemergere alla memoria di una antica sedimentazione culturale.

*Il linguaggio.* Molti anni orsono leggemmo il libro LA GUERRA DEL PELOPONNESO di Tucidide. Tra i vari ricordi educativi che bisogna vivere per un "acquisto perenne" (κτεμα εις αι) e non per la gara di un giorno c'è quello perfetto nelle parole: "Il primo segno della disgregazione sociale io (= Tucidide) lo vedo quando gli uomini usano una stessa parola pur designando cose diverse." La glossa possibile è univoca: il linguaggio è una misura di una *cosa definita*, e sulla cui definizione v'è univoca ed universale concordanza. La valenza di quanto esposto è immensa sia per il suo intrinseco "istituzionalismo" e sia perchè mette in chiaro che l'uomo può comunicare solo nella concordanza di significato della parola che sottende una cosa. Quanto svolto è essenziale nell'ambito scientifico. A conferma si riporta l'aurea e lapidaria citazione: "Per quanto i fatti della scienza possano essere certi, e per quanto le idee che ci siamo formati di tali fatti possano essere giuste, possiamo trasmettere agli altri solo impressioni sbagliate se ci mancano le parole con cui esprimere tali idee in modo appropriato."

Lo sforzo di adeguamento nostro è riscontrabile nel primo capitolo e ancor più si dichiara che lo svolgimento futuro sarà dialetticamente conforme ad un linguaggio quanto più possibile istituzionalizzato. L'istanza di conformità al linguaggio istituzionalizzato è stata più che avvertita nella cultura italiana che si occupa di Estimo e a più riprese è stato posto sul tappeto della discussione

*l'unicità della terminologia estimativa*, senza soluzioni adeguate per non idonea posizionatura della non indifferente problematica, per l'ottica limitativa entro cui essa veniva posta: all'interno dell'Estimo e, quel che è più grave, per scarsa contornazione concettuale di essa: si tratta per la verità, di una terminologia (= di un linguaggio) comune alla Scienza, non al solo Estimo. Abbiamo sempre sostenuto le tesi presentate ed è recentissima una ennesima schietta e decisa posizione: "L'innovatività (in Estimo) di usare termini comuni alla Scienza (= a tutte le scienze) è un tentativo di far partecipare l'Estimo alla universalizzazione del linguaggio scientifico. A questo canone già si attengono Economisti puri, Statistici, Matematici, Fisici. La rispondenza univoca oggetto-linguaggio (che lo designa) sarebbe una grande conquista per l'Umanità."

*Le quantità fisiche standard.* Sono connesse ai caratteri quantitativi delle cose e servono a stabilirne l'intensità o moda. I concetti chiamati in causa sono tanti: lunghezza, larghezza, altezza, area, volume, peso, assoluto e specifico, calore, lavoro, ecc. e le corrispondenti misure sono il metro, il metro quadrato, il metro cubo, il grammo, il grado (centigrado, Celsius, Fahrenheit), il chilogrammetro, ecc. Trattasi di unità di misura convenzionali ma universalmente accettate e, quindi, considerabili assolute ed univoche. In passato avevano anche il sigillo della sacralità; nella facciata della chiesa di San Nicola a Bari (Italia) è incastonata una pietra con un incavo rettilineo: era la misura di lunghezza (per i panni in importazione dall'oriente). La falsificazione dell'unità di misura era ed è un reato gravissimo.

Le misure quantitative in Estimo sono importanti sussistendo l'inequivocabile connessione valore/quantità. Risulta ovvio che un appartamento per civile abitazione di dieci vani abbia un valore diverso da un altro di quattro vani e, per altro maggiore, a parità di "tecnica".

La parola "tecnica" è tutt'altro che indifferente nel contesto di quanto va svolgendosi. Le misure quantitative sono il presupposto essenziale per avere cognizioni di conoscenza di quanto è assoggettabile a stima per dedurne un valore. *La conoscenza tecnica del bene è un cardine* strutturale e dottrinale dell'Estimo italiano.

*La moneta.* L'argomento "moneta" è assente nella letteratura e nella manualistica estimativa italiana e non italiana. Un riscontro lo abbiamo trovato solo in un manuale "latino" (argentino). La non

caduta in attenzione della moneta negli studi estimativi veramente stupisce e non tanto per certe arditezze speculative, difficili a percepirne la comprensione, quali il cosiddetto isomorfismo (di Rotman) tra lo zero matematico, il punto di fuga (in pittura), la moneta, quanto per la rilevanza operativa di essa: *con la moneta si misurano i valori!* La storia della moneta è, altresì, la storia empirica degli apprezzamenti (tra cui la stima) umani del valore nel tempo.

La moneta è uno strumento di misura quantitativa e per ciò appartiene alla categoria che precede. La sua trattazione particolare si connette ad alcuni caratteri di peculiarità differenzianti.

Espressa unitariamente (peseta, lira, marco, sterlina, dollaro, ecc.) è una misura convenzionale ma non ha il carattere della universalità. Questo costituisce un grande problema al livello della internazionalizzazione del valore. Diversità metriche per la misura del valore inducono traumi socio-politici di immensa portata; la storia italiana annovera il trauma post-unitario (1860) per l'esistenza di moltissime unità di misura monetaria allora esistenti, reclamandone l'urgenza della unificazione sancita con legge 788/1862 che fissò l'unità di misura del valore nella lira italiana di grammi 5 d'argento (fino gr. 4,5). Il travaglio più duro della Comunità Economica Europea è la ricerca di una unica moneta, cioè di un'unica unità di misura del valore. L'immensa questione ha, altresì, una rilevanza mondiale e già appare alla coscienza percettiva della Politica e dell'Economia l'obiettivo di avere una sola moneta nel mondo.

Il raccordo con la classe delle misure che precede, è dato dalla sacralità molto più avvertita in passato se ai falsari (di monete) era comminata la pena di morte e la collocazione nell'eternità delle pene dell'Inferno. Per "mastro Adamo (homo) de Anglia (?) e famiglio dei conti di Romena", certamente il più poetato dei falsari che si ricordano, Dante Alighieri così cantò nel XXX canto dell'Inferno della Divina Commedia:

Ivi è Romena, là dov'io falsai  
la lega suggellata dal Batista  
per ch'io il corpo su arso lasciai.

.....

Io son per lor tra sì fatta famiglia:  
e' m'indussero a batter li fiorini  
ch'avevan tre carati di mondiglia.

Altro elemento differenziante, che ci pare ignoto nella letteratura, è la capacità "appropriativa" delle cose, posseduta dalla moneta. L'argomento, forse, merita una maggiore attenzione speculativa.

\* \* \*

Lo stupore "estimativo" per la disattenzione della moneta quale unità di misura del valore risulta più avvertito laddove si schierano in campo le funzioni della moneta da gran tempo codificate nelle seguenti.

La moneta è:

- misura comune dei valori
- intermediaria degli scambi
- porta valori nel tempo
- porta valori nello spazio
- strumento legale di liberazione
- mezzo per rendere possibili le operazioni di credito.

Delle suddette funzioni si tratterà per quanto è correlato alla stima ed alle operazioni di stima. In sintesi si può dire: esame estimativo delle funzioni della moneta. Il taglio dello svolgimento è sempre quello istituzionalista.

Che la moneta sia misura comune ci pare chiaro da quanto sinora svolto. Qui si mettono in evidenza due implicanze derivanti da una "potenza" della moneta di cui nessuno mai ha parlato in senso scientifico-estimativo: la moneta ha la potenza di rendere omogenei i valori rispetto alla natura e rispetto al tempo. Le due configurazioni valore  $\rightarrow$  natura, valore  $\rightarrow$  tempo sono importanti in quanto costituiscono *conditio sine qua non* perché si possano eseguire su di esse operazioni aritmetiche, essenziali strumenti per i calcoli di quantità; è una vecchia proposizione la nostra secondo la quale l'Estimo è una scienza quantitativa e sono nulli tutti gli enunciati che non consentono la trasmutazione in quantità. La somma di due beni eterogenei o dà luogo ad un numero puro - nel caso  $1+1=2$  - o dà luogo ad una identità  $A+B = A+B$ . Se A e B sono espressi in valore si ha  $V_A + V_B = V_{(A+B)}$ ; la moneta ha reso omogenei A e B rispetto alla loro natura. Rispetto al tempo (t) il discorso è molto più lungo e più articolato e bisogna vederlo in concomitanza tra le due funzioni della moneta quale misura comune dei valori e quale

portavalore nel tempo. Siano valori definiti espressi in moneta, già, dunque, omogenei rispetto alla natura,  $V_A, V_B, V_C$ , ma allocati in maniera differita nel tempo:  $V_{A,t_0}, V_{B,t_1}, V_{C,t_2}$ .

Nulla vieta di potere eseguire su di essi operazioni di tipo aritmetico, ma la consuetudine propria dei rapporti economici lo vieta per la capacità che hanno le grandezze monetarie di generare interessi. Conseguo che, per agire aritmeticamente su valori monetari, essi debbono essere riferiti allo stesso istante (si indica, generalmente, con  $t_0$ ) attraverso operazioni di montante (= riporto al futuro) o di anticipazione (= riporto al presente) una volta stabiliti il regime di interesse e gli intervalli temporali. Usualmente, anche sul terreno della ricerca e della didattica il regime è quello relativo all'interesse composto discontinuo, l'intervallo l'anno o il periodo (= intervallo a pluralità costante di anni). I calcoli si possono esprimere nella forma generalizzata; in ogni caso si tratta di moltiplicare il valore definito ad un certo tempo  $t$  per dei coefficienti già approntati in tavole finanziarie conosciutissime a seconda del tipo di operazione da eseguire su un valore o su più valori. L'esposizione più idonea è quella, dunque, della analisi dei più correnti coefficienti.

Quanto segue, invero, non è Estimo, ma è una strumentalità ausiliaria dell'Estimo per ridurre allo stesso istante valori differiti, cioè non omogenei rispetto al tempo. L'operazione è necessaria perchè la metodologia estimativa è subbietta al primo postulato della stratificazione assiomatica: tutte le grandezze monetarie richieste dalle stime si riferiscono all'istante stesso della stima.

Ultima avvertenza è questa: i valori sono espressi come "capitali" e in simbolo indicati con la lettera C. Il riferimento è fatto alle operazioni finanziarie semplici e più ricorrenti.

*I° Coefficiente:*  $(1+r)^n$

espressioni equivalenti:  $(1+i)^n; q^n$ ; in simbologia internazionale:  $u^n$ . Serve a trasportare nel futuro un capitale (C) attuale. Si è in presenza del montante (M)

$$M = C(1+r)^n$$

$$M = C(1+i)^n; M = Cq^n; M = Cu^n$$

*II° Coefficiente:*  $1/(1+r)^n$

espressioni equivalenti:  $1/(1+i)^n; 1/q^n$ ; in simbologia internaziona-

le  $v^n$ . Serve a trasportare all'attualità un capitale ( $C = M$ ) futuro. Si è in presenza dello sconto.

$$C = \frac{M}{(1+r)^n}$$

$$C = M / (1+i)^n; C = M / q^n; C = Mv^n$$

Non si può non segnalare che esistono altre forme di sconto.

III° Coefficiente  $\frac{(1+r)^n - 1}{r}$

espressioni equivalenti:  $\frac{(1+i)^n - 1}{i}; \frac{q^n - 1}{r}$ ; in simbologia internazio-

nale  $s_{\overline{n}|i}$  che si legge esse figurato enne al tasso  $i$ .

Serve per accumulare al futuro definito ( $n$ ) rate ( $R$ ) annuali (annualità) costanti e posticipate

$$A_n = R \frac{(1+r)^n - 1}{r}$$

$$A_n = R \frac{(1+i)^n - 1}{i}; A_n = R \frac{q^n - 1}{r}; A_n = R s_{\overline{n}|i}$$

IV° Coefficiente  $\frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$

espressioni equivalenti:  $\frac{(1+i)^n - 1}{r(1+i)^n}; \frac{q^n - 1}{rq^n}$ ; in simbologia internazio-

nale  $a_{\overline{n}|i}$  che si legge a figurato  $n$  al tasso  $i$  (in seguito è omessa la modalità di lettura che può essere fatta per analogia). Serve per accumulare all'attualità rate ( $R$ ) annuali definite, costanti e posticipate.

$$A_o = R \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

$$A_o = R \frac{(1+i)^n - 1}{r(1+i)^n}; A_o = R \frac{q^n - 1}{rq^n}; A_o = R a_{\overline{n}|i}$$

V° Coefficiente:  $\frac{1}{r}$

Equivalente del precedente per  $n = \infty$

$$A_o = \frac{R}{r}$$

$$A_o = \frac{R}{i}; A_o = Ra_{\infty|i}$$

Accumula all'attualità rate annuali (annualità) infinite, costanti, posticipate. E' un coefficiente di rara potenza estimativa e costituisce cardine della stima allorchè questa è condotta sulla base del carattere reddito a cadenza annuale.

VI° Coefficiente:  $\frac{(1+r)^{mn} - 1}{(1+r)^m - 1}$

Espressioni equivalenti  $\frac{(1+i)^{mn} - 1}{(1+i)^m - 1}; \frac{q^{mn} - 1}{q^m - 1}$ ; in simbologia internazionale  $s_{\overline{np}|i} \cdot \delta_{\overline{p}|i}$

Serve per accumulare al futuro definito (mn) rate poliennali costanti, posticipate a cadenza periodica uniforme (m).

$$A_{mn} = R \frac{(1+r)^{mn} - 1}{(1+r)^m - 1}$$

$$A_{mn} = R \frac{(1+i)^{mn} - 1}{(1+i)^m - 1}; A_{mn} = R \frac{q^{mn} - 1}{q^m - 1}; A_{mn} = Rs_{\overline{np}|i} \cdot \delta_{\overline{p}|i}$$

VII° Coefficiente:  $\frac{(1+r)^{mn} - 1}{(1+r)^m - 1} \cdot \frac{1}{(1+r)^{mn}}$

Espressioni equivalenti  $\frac{(1+i)^{mn} - 1}{(1+i)^m - 1} \cdot \frac{1}{(1+i)^{mn}}; \frac{q^{mn} - 1}{q^m - 1} \cdot \frac{1}{q^{mn}}$ ; in simbologia internazionale  $a_{\overline{np}|i} \cdot \delta_{\overline{p}|i}$

Serve ad accumulare all'attualità rate (R) poliennali costanti, posticipate, definite.

$$A_o = R \frac{(1+r)^{mn} - 1}{(1+r)^m - 1} \cdot \frac{1}{(1+r)^{mn}}$$

$$A_o = R \frac{(1+i)^{mn} - 1}{(1+i)^m - 1} \cdot \frac{1}{(1+i)^{mn}} = R \frac{q^{mn} - 1}{q^m - 1} \cdot \frac{1}{q^{mn}}$$

$$A_o = Ra_{\overline{np}|i} \cdot \delta_{\overline{p}|i}$$

$$\text{VIII}^\circ \text{ Coefficiente: } \frac{1}{(1+r)^m - 1}$$

Espressioni equivalenti  $\frac{1}{(1+i)^m} ; \frac{1}{q^m - 1}$ ; in simbologia internazionale  $a_{\overline{np}|i} \cdot \delta_{\overline{p}|i}$

E' l'equivalente del V° coefficiente. Serve ad accumulare all'attualità rate poliennali costanti, posticipate, illimitate. Anche questo coefficiente è di rara potenza estimativa e costituisce altro cardine della stima allorchè questa è condotta sulla base del carattere reddito a cadenza poliennale a periodo costante.

Formule finali

$$A_o = R \frac{1}{(1+r)^m - 1}$$

$$A_o = R \frac{1}{(1+i)^m - 1} ; A_o = R \frac{1}{q^m - 1} ; A_o = Ra_{\overline{np}|i} \cdot \delta_{\overline{p}|i}$$

Una postilla riguarda il fatto che nelle stime molto sovente occorrono entità uniche rappresentative tanto di serie quanto di universi. Esse si identificano nelle medie il cui svolgimento in sede di statistica è tutt'altro che indifferente. Al livello elementarizzato si ricordano

- la media aritmetica semplice pari alla somma di entità osservate diviso il numero delle osservazioni

$$M = \frac{x_1 + x_2 + x_3 + \dots + x_n}{n}$$

- ponderando le entità osservate con l'opportuno "peso" si ha la media aritmetica ponderata

$$M = \frac{x_1 y_1 + x_2 y_2 + x_3 y_3 + \dots + x_n y_n}{y_1 + y_2 + y_3 + \dots + y_n}$$

ponendo a denominatore la somma dei pesi.



Le due medie hanno proprietà così riassunte: la somma degli scostamenti è pari a zero; è minima la somma dei quadrati degli scostamenti; è invariata la somma dei termini sostituendo ad essi la media. Si ricordano, infine, la mediana quale media di posizione: occupa il posto centrale di una serie (o due se la serie è pari), e il valore più frequente identificato in quello cui corrisponde il maggior numero di osservazioni.

## OGGETTUALITA' DELLA MISURA DEL VALORE

Il presente paragrafo sarà breve e il suo svolgimento è propedeutico a quello che farà seguito. L'abbrivo è costituito da un distinguo sottile. Mentre il valore come astrazione generale, cioè come idea universale è l'oggettualità dell'Estimo come scienza, rispetto alla "misura" il valore si oggettualizza nelle cose misurabili e con il linguaggio per definirle, e con le unità fisiche per ponderarle, e con l'unità monetaria per darne le stime. E' una prima fenomenologia del valore secondo:

- cose mobili, cui corrisponde un Estimo mobiliare
- cose immobili, cui corrisponde un Estimo immobiliare
- aziende (a più qualificazioni), cui corrisponde un Estimo aziendale
- diritti, cui corrisponde un Estimo legale
- servizi, cui corrisponde un Estimo speciale
- cose collettive, cui corrisponde un Estimo culturale-ambientale.

La partitura, incompleta e migliorabile, va interpretata come settori di applicazione operativa di una sola teoria generale e, in sostanza di una sola metodologia. Esiste anche una fenomenologia di seconda approssimazione che segue il trapasso dalle "cose" ai "valori delle cose" nel loro manifestarsi concreto: sono le grandezze di effettiva misura della stima, designate quali aspetti fenomenico-estimativi del valore.

## GLI ASPETTI FENOMENICO-ESTIMATIVI DEL VALORE

Sono la risultante della misura del valore nel suo manifestarsi reale. Nella tradizione italiana al posto della nostra terminologia *aspetti*

*fenomenico-estimativi del valore*, trovasi la dizione *aspetti economici*. Finora la speculazione ha individuato i seguenti, tramutabili in grandezze monetarie:

- a) valore secondo lo scambio
  - valore di mercato
  - valore di surrogazione
  - valore complementare
- b) valore secondo genesi
  - valore di costo
  - valore di trasformazione
- c) valore secondo accumulazione
  - valore di capitalizzazione
- d) valore secondo cumulazione
  - valore di insiemi
- e) valore secondo azione coercitiva
  - valore convenzionale
- f) valore secondo fruizione collettiva
  - valore culturale-ambientale

La rassegna, fatta secondo un criterio sistematico nostro, si inserisce soprattutto nella tradizione italiana la quale dibatte l'ipotesi se gli aspetti fenomenico-estimativi costituiscano una serie aperta nel senso che ne esistono altri da scoprire, o una serie completa esaustiva, o se la serie contiene ripetizioni per cui è riducibile di numero. Molto probabilmente si è nel vero che la serie è aperta e che altri aspetti fenomenico-estimativi del valore possono essere individuati, o possono anche insorgere, ed entrare così nel canone.

\* \* \*

Prima dell'analisi singolare e contenutistica degli aspetti fenomenico-estimativi del valore, si svolgono due argomenti essenziali di logica estimativa, l'uno pertinente la interrelazione aspetto fenomenico-estimativo del valore e cose stimabili, l'altro pertinente

la scelta dell'aspetto nella pratica delle stime. Orbene, gli aspetti fenomenico-estimativi del valore non partecipano del requisito della esclusione nel senso che essi appartengono intrinsecamente ad ogni cosa avente valore e sono istantaneamente compatibili. Ne consegue che in un dato istante la stessa cosa avente valore può essere oggetto reale di stime come valore di mercato, di surrogazione, complementare, di costo, ecc. E' derivata la conseguenza che se il valore può assumere nelle cose una pluralità di configurazioni reali, si possono postulare, anche, procedimenti diversi seppure paralleli. Perciò è sommamente importante nelle stime l'atto di scelta dell'aspetto fenomenico-estimativo del valore tanto in fase elaborativa di una stima quanto in fase interpretativa di una stima già fatta. L'atto di scelta ha per supporto razionale il criterio secondo il quale l'aspetto fenomenico-estimativo del valore deve essere quello che più appropriatamente risolve il quesito di stima commesso a Perito. Invero, in merito, non si può invocare una tecnica di scelta che sia di tipo deterministico. Il criterio di scelta - a tanto è pervenuta la dottrina italiana - ammette una soluzione nell'ordine logico: bisogna indagare qual è lo *scopo* ovvero sia, alquanto pomposamente nel linguaggio, qual è la *ragion pratica* delle stime. E' dal corrispondente esame (dello scopo; della ragion pratica) che deve derivare la scelta dello aspetto fenomenico-estimativo del valore determinando. La piccola teoresi svolta è ritenuta un caposaldo dell'Estimo espresso quale dipendenza della stima dallo scopo o della sua ragion pratica.

Pur nel pieno rispetto della speculazione italiana, a cui ci sentiamo di appartenere, molto probabilmente l'intera questione ha un peso operativo non tanto rilevante come è lasciato supporre. Infatti, è stato osservato che in ipotesi di mercato perfetto le grandezze monetarie degli aspetti fenomenico-estimativi del valore, debbono coincidere vanificando la necessità di una scelta dal momento che, qualunque sia la procedura, si dovrebbe pervenire alla stessa grandezza monetaria. Ciò si presume vero e quasi certamente lo è teoricamente. Eventuali difformità sono da riscontrare nelle condizioni concrete al contorno della stima potendosi avere tensioni - nel sistema sociale reale dell'economia - non uniformi e, quindi, inducenti distorsioni nei dati intermedi delle stime entranti nel calcolo aritmetico richiesto dai procedimenti correlati, appunto, agli aspetti fenomenico-estimativi del valore.

In chiusura non resta da segnalare che la coincidenza monetaria come sopra detta proiettata in un mercato perfetto, è postulabile

anche per altre forme di mercato alla condizione che gli aspetti fenomenico-estimativi del valore appartengano alla stessa forma di mercato che se un bene si stima a valore di mercato nella presupponenza di un mercato perfetto non si può avere identità se poi si stima nella presupponenza di una forma di mercato diversa.

\* \* \*

a) Del valore secondo lo scambio

- *Valore di mercato.* L'intitolazione di questo aspetto fenomenico-estimativo del valore è abbastanza esplicativa: la stima corrispettiva intende cogliere, appunto, l'equivalente monetario nell'atto di scambio. Sono richiamati, dunque, i concetti normali di offerta, di domanda, di mercato. La premessa logica è chiara: quale può essere il valore (prezzo) di un bene in un mercato pertinente? Tale premessa non va assoggettata a falsificazioni o ad equivoci; infatti non si tratta di intercettare il processo formativo del prezzo - questo è proprio dell'Economia -; il punto di vista estimativo è ben altro e la stima è fondata su di un processo dapprima cognitivo tecnicamente - analisi tecnica del bene stimando - di poi estimativo. analisi del mercato al fine della desunzione di prezzi fatti relativi a beni comparabili -. L'epilogo metodologico è comparativo: se l'insieme  $A$  esprime un prezzo  $p$ , ad un elemento rientrante in  $A$  si potrà attribuire il prezzo  $p$  quale atto reale del valore. E' supporto generale che il mercato sia attivo e che, quindi, dia sufficienti informazioni. Appare ovvio che, oltre la comparabilità, il plesso informativo dei prezzi di riferimento deve collocarsi in un intervallo temporale prossimo al momento della stima.

- *Valore di surrogazione.* Ricade nell'ambito culturale del precedente aspetto, almeno per quanto riguarda la tecnica della comparazione. Le premesse reali sono le seguenti.

- La stima si riferisce a beni quantitativamente non diffusi.

- Per i precedenti beni non diffusi, perciò, non esiste un mercato altrettanto diffuso.

- Diventano referenti beni non uguali né simili, bensì surroganti.

I beni surroganti debbono possedere il requisito della equivalenza tecnica.

- Esiste un mercato di beni surroganti esprimente sufficienti informazioni sui prezzi.

Invocato il principio della equivalenza tecnica, la logica della stima ammette che il prezzo dei beni surroganti si possa attribuire al bene surrogato in stima.

*Valore complementare.* Questo aspetto viene inserito nella classe dei valori secondo lo scambio perchè è dedotto per differenza, appunto, di due valori di mercato. E', dunque, un aspetto derivato. Un omaggio alla verità storica ci fa affermare che, pur esistendo qualche abbozzato antecedente, la precisa formalizzazione dell'aspetto valore complementare è frutto di una acuta intuizione giuridica italiana rinvenibile nell'articolo 40 della Legge 25 giugno 1865, n. 2359. L'esplicazione del contenuto concettuale può partire dal richiamo in causa di beni complessi cioè risultanti da assemblaggio di beni "minori". La constatazione di fatto secondo la quale il valore dell'insieme (il bene complesso) è maggiore della somma di beni minori (i beni complementari) porta al dettaglio metodologico che il valore di stima di un bene complementare è pari al valore dell'insieme diminuito dal valore del bene (dei beni) che residua (residuano) se questo (questi) è (sono) tecnicamente separabile (separabili) e separatamente vendibile (vendibili). Si rimarca la fundamentalità che quanto residua dalla separazione abbia un mercato.

$$V_c = V_I - V_R$$

La simbologia è di facilissima interpretazione essendo  $V_c$  il valore complementare incognito,  $V_I$  il valore dell'insieme,  $V_R$  il valore della parte che residua. Nel plesso metodologico dell'Estimo questo aspetto assume una rilevanza enorme proprio per la specifica metodologia che ne regge il fondamento. Il punto di vista, però, non è il processo formativo del bene complesso, cioè l'assemblaggio, quanto l'iter inverso, allorchè un bene è scisso nelle sue parti e si ricerca, appunto, il valore di una parte complementare. L'importanza emerge dalla considerazione che la parte residua porta con sé tutti gli effetti, quasi sempre dannosi, della rottura dei rapporti (dei nessi) di complementarità eppertanto il suo valore diminuisce in connessione al danno derivandosi che il processo  $V_c = V_I - V_R$  dà direttamente il valore intrinseco del bene complementare assorbente i danni della separazione e nella ridondanza che esso ha allorchè è in unione con altri beni per dare il bene complesso finale.

b) Del valore secondo genesi

- *Valore di costo*. La formulazione letterale del concetto di costo oscilla da posizioni di astrazione pura "energia economica erogata per ottenere un prodotto" al pragmatismo assoluto riscontrabile nella locuzione giuridica (art. 936 del Codice Civile italiano) "il prezzo dei materiali e della manodopera". In intermedio si mutua dall'Economia l'insieme delle spese in capitali a logorio totale e parziale, in interessi, in lavoro manuale e direttivo, in organizzazione, in oneri sociali e profitto d'impresa. Categoricalmente si hanno costi diversificati come totali, unitari (medi), marginali. Trattasi di costi di produzione in senso classico e propri dell'Economia.

L'Estimo, invero, ha un suo profilo di traguardo del costo e lo specifica come costo di riproduzione.

Nel solco tradizionale dell'Estimo, allorchè si parla di valore di costo, trattasi nella generalità di costo di riproduzione di per sé già presupponente la esistenza di un bene prodotto di cui si ricerca, appunto, il costo per la sua riproduzione al momento attuale. La frase "al momento attuale" va analizzata per il suo giusto rilievo. Infatti, poichè la *riproduzione* avviene in momento diverso da quella della produzione - si può supporre, verosimilmente, in data posteriore - bisogna fare i conti con due eventi:

- i movimenti nel sistema generale dei prezzi
- le innovazioni tecnologiche.

Relativamente al primo evento si è unanimamente concordi nel considerare il sistema generale dei prezzi vigente al momento della stima del costo di riproduzione. Alquanto più controversa appare, invece, la questione che si pone sub: si deve ipotizzare la tecnica del tempo in cui fu prodotto il bene o quella attuale? Generalmente si ritiene più aderente ai fatti considerare la tecnica attuale (quella del momento della stima del costo di riproduzione), anche se sussistono fondate ragioni suffraganti la prima ipotesi.

Da segnalare e da considerare, infine, l'ipotesi secondo la quale anche il costo marginale si presenta di notevole potenza metodologica in alcune stime a cui si riconducono, per esempio, le cosiddette analisi di soglia.

*Valore di trasformazione*. E' riconosciuta l'appartenenza in dottrina estimativa di questo aspetto, ma la sua matrice, invero, è economica ed è, più che altro, economica la sua finalizzazione, costituendo in

buona sostanza un criterio di convenienza per *particolari* atti di scelte imprenditoriali. Un ciclo di produzione può essere composto di segmenti ognuno culminante in un prodotto merceologicamente finito, nel senso di una sua commerciabilità, ma non finale. Siano i prodotti finiti A, B, C, alla condizione che B è assorbente di A trasformato e C è assorbente di B trasformato. Il valore di A è dato:

$$V_A = V_B - S_{A,B}$$

cioè il valore di A incognito è pari a quello di B diminuito delle spese della trasformazione. Così anche nel secondo intervallo:

$$V_B = V_C - A_{B,C}$$

essendo anche valido, ovviamente,

$$V_A = V_C - S_{A,C}$$

c) Del valore secondo accumulazione

- *Valore di capitalizzazione.* Secondo le scienze attuariali, capitalizzazione è la conversione di un flusso (reddito) in un capitale. La differenza estimativa è data dal fatto che se da un "fondo" (ricchezza) scaturisce un "flusso" (reddito), il valore del fondo ricchezza è pari all'accumulazione finanziaria attuale di tutti i flussi futuri. Dal fatto, però, è derivata una prima problematica di significatività e cioè se il valore di capitalizzazione è un equivalente del "fondo" o se è un equivalente monetario delle rate di flusso futuro.

A torto o a ragione questo aspetto fenomenico-estimativo del valore è considerato il più importante ed ha rispetto a tutti gli altri aspetti una sua specificità nelle implicazioni metodologiche. La specificità si correla alle entità chiamate in causa che sono tutte espresse in moneta (valore di capitalizzazione, reddito, saggi di attualizzazione) e si correla, altresì, alle tecniche di accumulazione attuale. L'illustrazione prende abbrivio dal fatto che esistono beni a fecondità ripetuta o a tempo definito o a tempo illimitato e che tale fecondità abbia il requisito della convertibilità in moneta. Non ha importanza alcuna la cadenza nel tempo, cioè se il manifestarsi è istante per istante, giornaliero, mensile, annuale, poliennale. Correntemente,

soprattutto nella modellistica didattica è assunta una cadenza annuale o poliennale a periodo costante, per rate costanti, posticipate. Ultra le precedenti precisazioni, ne viene il profilo logico-estimativo secondo il canone consolidato che si sostanzia nell'ammettere per vera l'eguaglianza tra valore di capitalizzazione e somma attuale di tutte le fecondità - espresse in moneta - che esso può dare per un tempo limitato n o illimitato. Le assunzioni sono empiricamente accoglibile facendo vero che nessuno acquista (scambia) per più di quanto possa ricavare e, altrettanto, nessuno vende (scambia) per meno di quanto è ricavabile. Da notare, ancora, come fatto differenziante rispetto a tutti gli altri aspetti fenomenico-estimativi del valore dove è prevalente il profilo patrimoniale, che qui è, invece, prevalente quello della ripetitività del flusso della fecondità identificata in un reddito del quale si predica la costanza, la posticipazione, la previsionalità. Si è in presenza di condizioni limitative che mettono fortemente in dubbio l'essere estimativo del valore di capitalizzazione nella formalizzazione canonica attuale; una rivendica di potenza nelle stime sarà fatta nel capitolo che segue dando una formalizzazione diversa all'aspetto di cui si discute. Fatto il rimando, si illustrano gli schemi di capitalizzazione relativi alle stime fondamentali

a) Valore di capitalizzazione per redditi posticipati, annuali, costanti, limitati

$$V = R \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

b) Valore di capitalizzazione come sopra ma a redditi illimitati

$$V = \frac{R}{r}$$

c) Valore di capitalizzazione per redditi posticipati, periodali, costanti, limitati

$$V = R \frac{(1+r)^{mn} - 1}{r(1+r)^m - 1} \cdot \frac{1}{(1+r)^{mn}}$$



d) Valore capitalizzazione, come sopra ma a redditi illimitati

$$V = \frac{R}{(1+r)^m - 1}$$

E' ovvio che in c) e in d)  $R$  è una poliannualità, più soventemente indicata con simbolo  $P$ .

I quattro casi presentati sono rappresentativi ma non esaustivi di tutta la casistica offerta dal valore di capitalizzazione.

Prima di chiudere l'esposizione sul valore di capitalizzazione si pone alla attenzione la presenza di  $r$  nella formulistica. E' una grandezza a cui è riconosciuta una immensa *potenza* estimativa essendo determinante - come appare di sùbita evidenza - del valore. Il suo nome tecnico risponde a "saggio di capitalizzazione". Tale potenza è stata messa in dubbio dalla speculazione estimativa più recente osservando che se  $R$  è un reddito ed  $r$  il suo equivalente per l'unità di capitale e per l'unità di tempo ne verrebbe che la capitalizzazione è un processo truistico ovvero tautologico e, quindi, privo di attributi di universalità scientifica. La salvezza del valore di capitalizzazione e la sua legittimità estimativa sono state da noi tentate facendo di  $r$  una entità discosta dal tradizionale significato di saggio di capitalizzazione, di saggio di interesse, di efficienza marginale del capitale, e identificabile in un operatore-moltiplicatore del reddito cioè un numero puro che raccorda reddito e capitale. Il saggio di capitalizzazione quale operatore-moltiplicatore è stato ripresentato nella letteratura estimativa statunitense con la dizione "gross rent multiplier".

d) Del valore secondo cumulazione

- *Valore di insiemi*. La parola "insieme" non ha riferimento con l'*insieme* matematico. Qui designa un aggregato di cose aventi valore e quindi assoggettabile a stima. Le cose aggregate possono essere omogenee o non omogenee, possono essere aggregate per un rapporto di complementarità ed anche nella inesistenza di questo. Tipico *insieme* nel senso postulato è un museo come raccolta di opere d'arte. Anche un museo può essere assoggettato a stima. Alla nostra cultura è presente un tentativo fatto in Italia allorché uno Studioso d'arte si prefisse di stimare il valore del museo degli Uffizi di Firenze, subiettamente ad uno scopo (o ragion pratica) definito: indicare

con quanta scarsa cura di manutenzione era abbandonato un patrimonio artistico di "valore" vertiginoso. Il tentativo rimase tale, soffocato da un complesso di critiche fondate su uno scopo (o ragion pratica) diverso da quello assunto dallo Studioso d'arte.

e) Del valore secondo azione coercitiva

- *Valori convenzionali.* Derivano da una volontà avente autorità condizionante su tutti o su parte dei procedimenti di stima o, nel rispetto di questi, condizionante i fattori di misura del valore, non quelli tecnici, generalmente quelli estimativi. Il condizionamento del procedimento deriva sempre da statuizione politica; dal punto di vista istituzionale, in Italia in massima parte ci si riferisce agli espropri a causa di pubblica utilità regolati da leggi speciali la cui evoluzione normativa è assai interessante per soppesare la valenza politica dell'intervento condizionante, nonchè a stime per fini fiscali. Relativamente ai condizionamenti sui fattori di misura del valore, questi si riscontrano anche nel settore privato. Sono attivi soprattutto nel settore bancario per stime di beni offerti a garanzia di credito. L'Istituto concedente, pur nel rispetto delle procedure, normalmente stabilisce norme determinative nel fissare "caratteri" e "parametri" - per i quali si fa rimando al prossimo capitolo - da cui si fa dipendere il valore di stima.

f) Del valore secondo fruizione collettiva

- *Valori culturali-ambientali.* E' una classe di aspetti fenomenico estimativi del valore entrata in letteratura e assoggettata all'indagine solo di recente allorchè la mercificazione dei beni specialmente ambientali ha incominciato a renderli scarsi tanto in quantità che in qualità. La loro enumerazione e la corrispondente tipologia darebbero luogo a serie sterminata e per la quale, fra l'altro, non si possiede un criterio sistematico. L'aspetto più importante della questione è che si è in presenza di beni senza mercato perchè è irrealistico in senso classico una loro operazione di scambio. Una stima, pertanto, riposa su uno scopo (o ragion pratica) *sui generis* identificato nella loro conservazione tanto a fini di conservazione storica della cultura (valore culturale) quanto a fini di conservazione delle condizioni di vivibilità per l'uomo. La stimabilità, dunque, si potrebbe collegare ad un costo sociale di conservazione, o in danni arrecati, cosa che è rinvenibile nella letteratura estimativa italiana epperò - soprattutto

per l'influsso e per la dominanza di studi statunitensi - si è avuto il sopravvento - sempre in ordine alla stimabilità - di procedimenti con ipotizzazione di un mercato a offerta definita (il bene culturale e/o ambientale) e a domanda (sollecitata). Abbiamo la responsabilità di avere denominato questi procedimenti "simulati". Sempre con riferimento alla letteratura, ci pare di avere intravisto in essa un fattore di nebulosità distintiva nella oggettualità della stima per una non specificazione del valore culturale-ambientale che può assumere un connotato di fruibilità a cui si connettono stime di fruibilità pura oppure un connotato di intrinsecità a cui si connettono stime delle cose in sé di cui il connotato di fruibilità è un accidente. Si chiude con un altro tentativo di chiarificazione. Si è già rimarcato che gli studi di settore sono inquadrati linguisticamente nella espressione "Valutazione dell'impatto ambientale" (V.I.A.) entro cui è collocata una casistica assai più estensiva che la determinazione del valore estimativo. Problemi come: qual è il livello massimo di scarico di sostanze inquinanti in un corpo d'acqua fluente (fiume) compatibile con il mantenimento di uno standard naturale di vivibilità per la esistente fauna acquatica? appartengono alla valutazione dell'impatto ambientale, ma non appartengono all'Estimo.

#### LETTURE RICORDATE

- CROCE B.: *Sul principio economico.* GIORNALE DEGLI ECONOMISTI Luglio 1900 - Febbraio 1901.
- PARETO V.: *Sul fenomeno economico,* GIORNALE DEGLI ECONOMISTI. Agosto 1901 .
- PARETO V.: *Sul principio economico.* GIORNALE DEGLI ECONOMISTI. Febbraio 1901.
- GOBBI U.: *Sul principio della convenienza economica.* MEMORIE DEL R. ISTITUTO LOMBARDO DI SCIENZE E LETTERE. Milano 1900.

- PANTALEONI M.: *Alcune osservazioni sulle attribuzioni di valori in assenza di formazione di prezzi di mercato*, in *Erotemi di Economia*. Laterza, Bari 1925.
- MEDICI G.: *Principii di Estimo*. ED. AGRICOLE, Bologna 1948.
- SERPIERI A.: *Nuovi contributi alla teoria delle stime*. RIVISTA DI ESTIMO AGRARIO E GENIO RURALE, n. 1. 1946.
- BALLESTERO E.: *Sobre el metodo analitico de valoracion (Ypotesis implicitos y contraste estadistico)*. REVISTA DE ESTUDIOS AGRO-SOCIALES, n. 72, 1970.
- MISSERI S.C.: *Antologia commentata sul tema capitale, reddito, capitalizzazione*. LA NUOVA GRAFICA, Catania, 1977.
- SCHORER E.: *Il principio di complementarità*. GIUFFRÈ. Milano, 1939.